

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in St. Pantaleon Vielseitige Wohn- und Gewerbeliegenschaft



Objekt-Nr. OM-455789

### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
Mathias Drescher

Reitherstraße 7,  
5120 St. Pantaleon  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	1994	Gewerbefläche	450,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.213,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	1.213,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Sonstige Flächen	688,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	16
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	7
Etage	Erdgeschoss		

# Exposé - Beschreibung

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Strom
Baujahr	1994
HWB	142,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
fGEE	1,50

## Exposé - Galerie



Ostansicht

# Exposé - Galerie



Gewerbehof



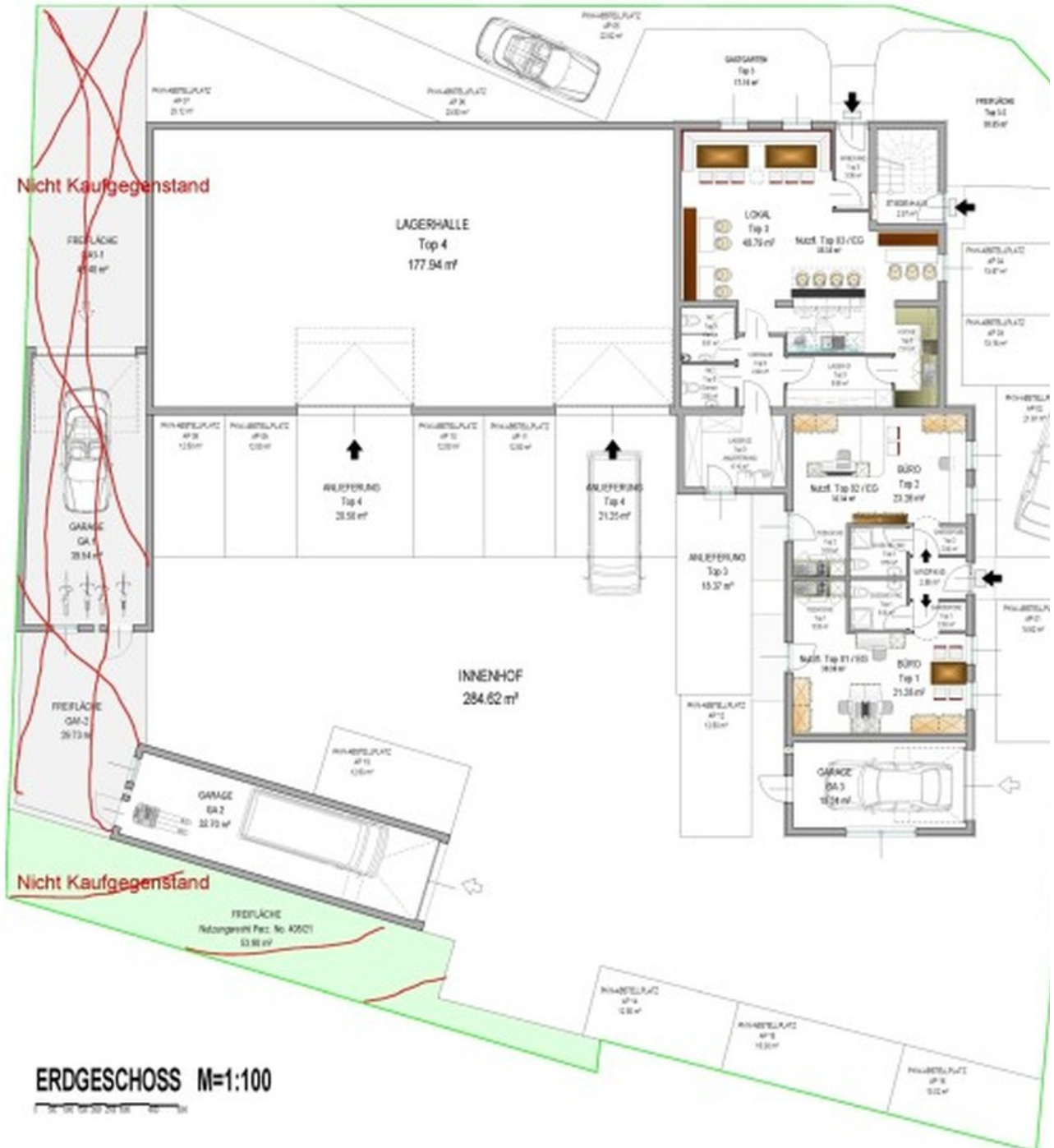
Dachterasse

# Exposé - Galerie



Vogelperspektive

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

# St. Pantaleon

 **Wohn- und Gewerbeliegenschaft**



## Überblick

Diese **Wohn- und Gewerbeliegenschaft in St. Pantaleon** vereint auf seltene Weise **Arbeiten und Wohnen** an einem Standort. Die Immobilie bietet eine solide, wertbeständige Substanz und überzeugt durch **großzügige Nutzflächen**, eine **klare Aufteilung** sowie **vielseitige Anpassungsmöglichkeiten**.

Ob als **Logistik- und Lagerstandort, Werkstattbetrieb, Produktions-/Montagebetrieb, Handwerkszentrum** oder als **kombinierte Lösung** aus Büro, Verkauf und betrieblicher Nutzung: Das Objekt lässt sich flexibel an unterschiedliche Konzepte anpassen und schafft damit eine hervorragende Grundlage für Unternehmer:innen, Selbstständige sowie Investoren, die **funktionale Flächen** und **gute Erreichbarkeit** schätzen.

Die Kombination aus **Gewerbeinheit** und **Wohneinheit** ermöglicht kurze Wege und bietet zusätzliche Optionen, etwa für Betriebsinhaber:innen, Mitarbeiterwohnen oder eine getrennte Vermietung je nach Nutzungskonzept.



### Highlights auf einen Blick

- **Vielseitige Wohn- und Gewerbeliegenschaft**
- **Sehr gute Erreichbarkeit** und solide Infrastruktur
- **Großzügige Nutzflächen** und Parkmöglichkeiten
- **Massiv/Ziegel** (Bauart)

## Eckdaten & Flächen (laut Unterlage)

Merkmal	Angabe
Grundstück	ca. <b>1.213 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche	ca. <b>75 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche (gesamt)	ca. <b>450 m<sup>2</sup></b>
Bürofläche	ca. <b>64 m<sup>2</sup></b>
Verkaufsfläche	ca. <b>85 m<sup>2</sup></b>
Lagerfläche	ca. <b>178 m<sup>2</sup></b>

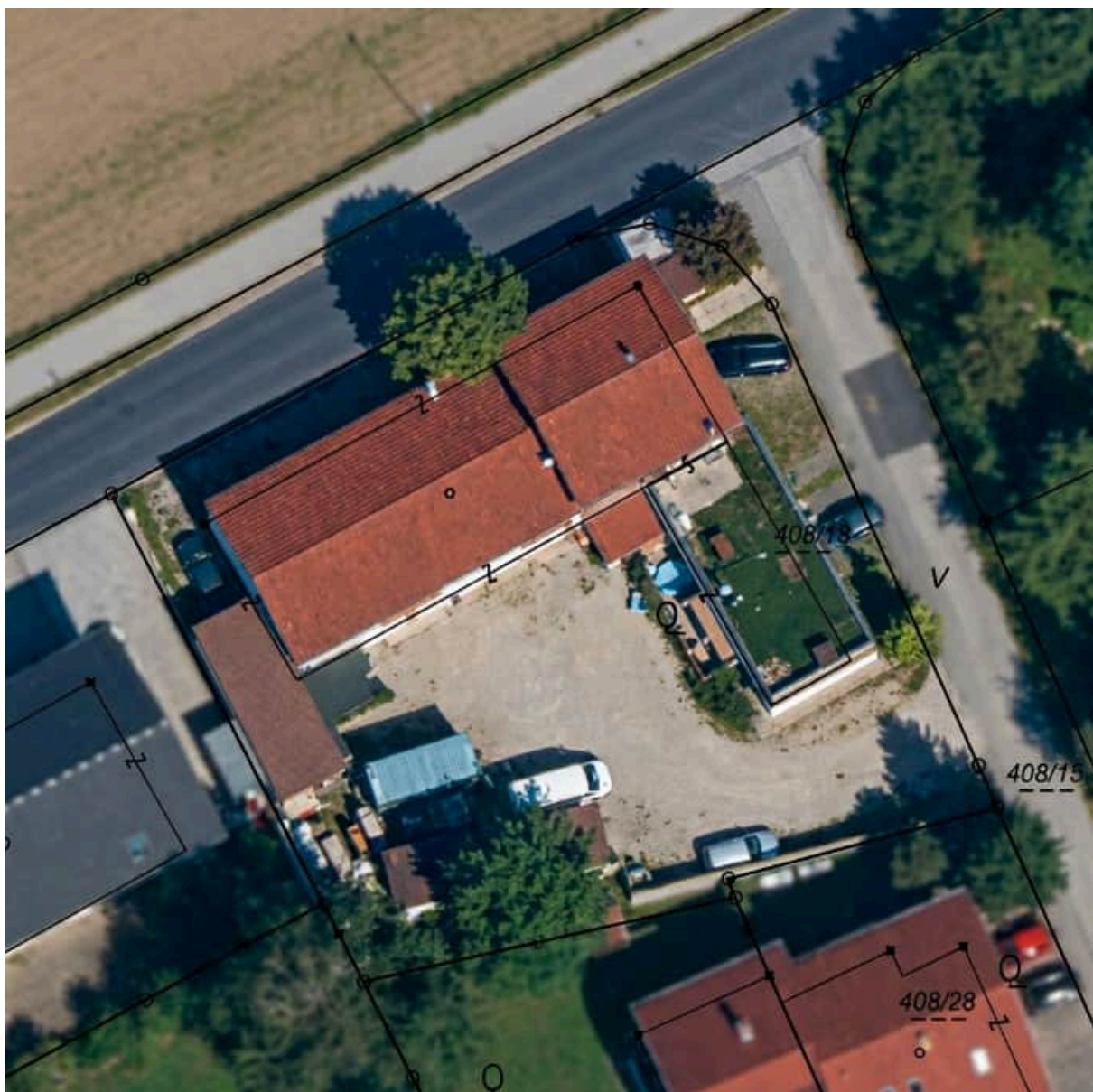
## Nutzung, Zustand & Ausstattung (laut Unterlage)

Merkmal	Angabe
Nutzungsart	<b>Gewerblich / Wohnen</b>
Heizung	<b>Elektro</b>
Erschließung	<b>Voll aufgeschlossen</b>
Bauart	<b>Massiv / Ziegel</b>
Zustand	<b>Sehr gut</b>
Baujahr	<b>1994 / 2010</b>
Parkplätze	<b>Stellplätze 16</b>
Garage	<b>2</b>
Dachform	<b>Satteldach</b>

## Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft punktet mit einer **gut erreichbaren Lage** und einer Infrastruktur, die für den gewerblichen Alltag entscheidend ist. Durch die **praktische Anfahrbarkeit**, die **vorhandenen Stellplätze** und die **sinnvolle Flächenstruktur** eignet sich der Standort besonders für Betriebe, bei denen **Lieferverkehr, Kundenkontakte** oder **betrieblich genutzte Lager- und Nebenflächen** eine Rolle spielen.

Gleichzeitig schafft die Wohnmöglichkeit vor Ort einen klaren Mehrwert: **kurze Wege**, schnelle Verfügbarkeit und eine attraktive Option für alle, die **Betrieb und Privatleben** an einem Ort verbinden möchten, ohne auf räumliche Trennung innerhalb des Objekts zu verzichten.



## Nutzungsmöglichkeiten (Beispiele)

- **Büro & Verwaltung** mit angeschlossenen Nebenflächen, Lager oder Technik
- **Lager / Logistikstützpunkt** mit guter Organisation der Abläufe
- **Werkstatt / Handwerk / Produktion** mit ergänzenden Büroflächen
- **Verkauf / Schauraum** in Kombination mit Lager und Backoffice
- **Betriebsstandort mit Wohnen** (z. B. für Betriebsinhaber:innen oder Personal)
- **Mehrzwecknutzung** für Unternehmen mit wechselnden Flächenanforderungen (Projektgeschäft, Saisonbetrieb, Expansion)



### Für wen ist das Objekt besonders interessant?

- Unternehmen, die **zusammenhängende Flächen** für Betrieb, Lager und Büro suchen
- Betriebe, die **Parkmöglichkeiten** und praktikable Abläufe benötigen
- Käufer:innen, die eine **Kombination aus Gewerbe und Wohnen** als langfristige Lösung oder Investment sehen

## Energie (laut Unterlage)

Merkmal	Angabe
HWB-Wert	<b>142,05</b>
fGEE	<b>1,5</b>



# Energieausweis

## Energieausweis für Wohngebäude

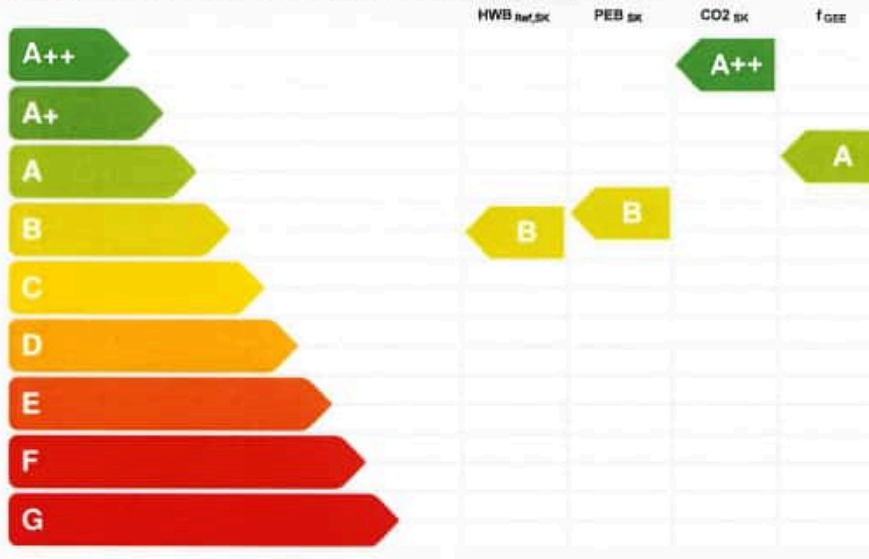
**OiB** OBERÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015



<b>BEZEICHNUNG</b>	Reihenhaus Johannes-Filzer Strasse-51a		
Gebäude(-teil)		Baujahr	2010
Nutzungsprofil	Reihenhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Johannes-Filzer-Straße 51a	Katastralgemeinde	Aigen I
PLZ/Ort	5020 Salzburg-Stadt	KG-Nr.	56501
Grundstücknr.	634/174	Seehöhe	424 m

### SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



**HWB<sub>ref,DK</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Einträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als fächerbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeableitung, der Wärmeleitung, der Wärmespeicherung und der Wärmegabe sowie möglicher Hilfsenergie.

**HEB<sub>DK</sub>:** Der Haushaltsstrombedarf ist als fächerbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächerbezogenen Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts.

**EBB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich möglicher Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss („Lieferenergiebedarf“).

**f<sub>GES</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-em</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gemittelt dem Endenergiebedarf zuzuschreibende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Baustandverhältnisses. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeffizienz und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und dem Energieausweis-Verordnungs-Gesetz (EAWG). Der Ermittlungszeitraum für die Koeffizienten für die Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2008 - 2013), und es wurden übliche Abkürzungsregeln unterstellt.

Ing. W. Weilharter  
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at  
p2026,759201 REPEA15 o1517 - Salzburg 17.03.2026

Bearbeiter Ing. W. Weilharter  
Seite 1

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	219 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	1,59 m	mittlerer U-Wert	0,30 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	175 m <sup>2</sup>	Heiztage	194 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	25,0
Brutto-Volumen	720 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3615 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	453 m <sup>2</sup>	Klimaregion	NF	Bauweise	schwer
Kompaktheit (AVV)	0,63 1/m	Norm-Außenemperatur	-13,2 °C	Soll-Innenemperatur	20 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB <sub>Ref,RK</sub>	35,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>RK</sub>	35,1 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB <sub>RK</sub>	75,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f <sub>GEE</sub>	0,73
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	8.298 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	37,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	8.298 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	37,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	2.796 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	13.613 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	62,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		ϕ <sub>AWZ,H</sub>	1,23
Haushaltsstrombedarf	3.595 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	17.208 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	78,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	20.650 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	94,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	8.751 kWh/a	PEB <sub>n,em,SK</sub>	40,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	11.898 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub>	54,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	1.178 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	5,4 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	0,73
Photovoltaik-Export		PV <sub>Export,SK</sub>	

## ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 17.03.2026  
Gültigkeitsdatum 16.03.2036

ErstellerIn  
Ing. W. Weilhartner  
Soosstrasse 21  
5162 Obertrum am See

Unterschrift

Ing. W. Weilhartner  
5162 Obertrum am See  
Tel. 0664/1605684 Fax 6481-111  
Tel. 0664/1605684

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Ing. W. Weilhartner  
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at  
p2026,759201 REPEA15 o1517 - Salzburg 17.03.2026

Bearbeiter Ing. W. Weilhartner  
Seite 2



**HWB<sub>SK</sub> 38**     **f<sub>GEE</sub> 0,73**

#### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:     lt. Energieausweis 2010 & Bauherr, 09.03.2026  
Bauphysikalische Daten:     lt. Energieausweis 2010 & Bauherr, 09.03.2026  
Haustechnik Daten:     lt. Energieausweis 2010 & Bauherr, 09.03.2026

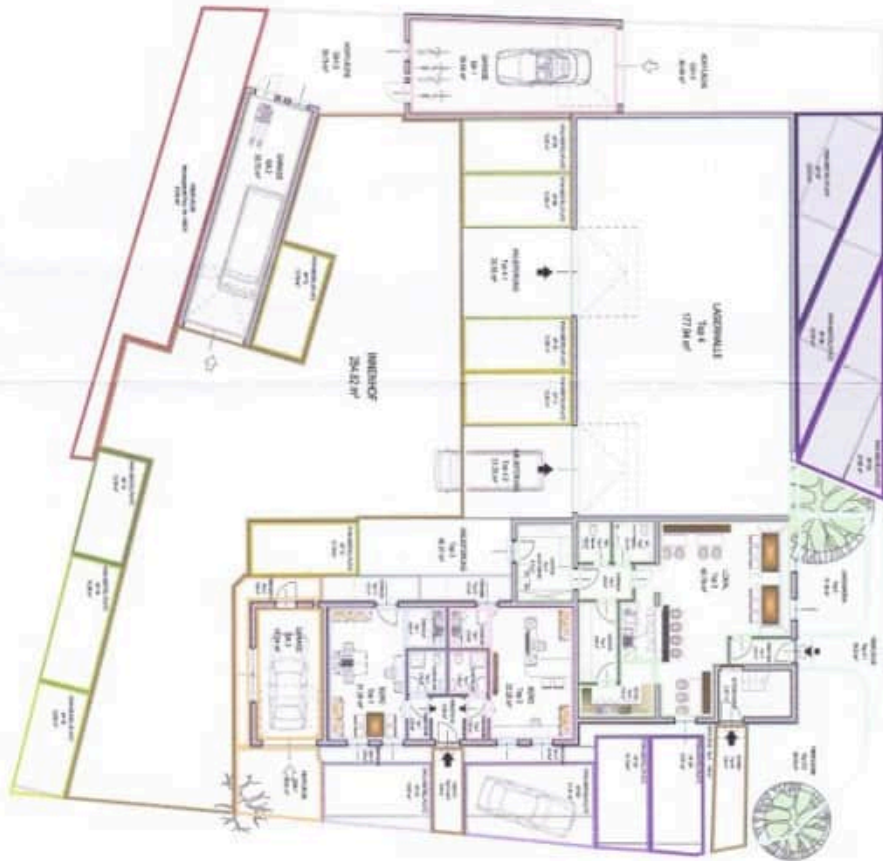
#### Haustechniksystem

**Raumheizung:**     Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar))  
**Warmwasser:**     Kombiniert mit Raumheizung  
**Lüftung:**     Fensterlüftung

#### Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)  
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile detailliert nach ON EN ISO 13370 / Unkonditionierte  
Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:  
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 /  
ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015 / ON EN ISO 13370



# ERDGESCHOSS

M = 1:200

**KLARO BAU**  
St. Georgen

Architektur Planung

gezeichnet: 02.11.2016 01.04.2012  
 01.04.2012  
 01.04.2012

Planungsstand: 01.04.2012  
 Alle Maße, Ausfertigungen, Anfertigungen vor Ort prüfen!  
 Die Planunterlagen sind Unterlagen für die Bauphase und können nicht für andere Zwecke verwendet werden!

## KORRUR



- LEGENDE
- Beton
  - Holz
  - Metall
  - Glas
  - Stein
  - Holz
  - Holz
  - Holz
  - Holz
  - Holz
  - Holz
  - Holz
  - Holz
  - Holz
  - Holz
  - Holz





Ostseite



Hofeinsicht



Dachterrasse Wohnung

## Kontakt / Besichtigung



Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

Herr Drescher Mathias

Mobil: +43 664 51 32 930

Mail: [info@sd-wohnbau.at](mailto:info@sd-wohnbau.at)